

“Seguros de Vida L. C. S.A., (XXX) Con Empresa Constructora C. Limitada (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. FRANCISCO RUIZ-TAGLE DECOMBE

6 de Marzo de 2000
Rol 148-99

SUMARIO: Lease-back. Contrato sui géneris.

DOCTRINA: Lease-back es un contrato en virtud del cual una empresa de leasing da en arrendamiento un bien raíz adquirido previamente a la propia arrendataria con tal propósito, obligándose la arrendataria a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado, en que ha asumido la arrendataria todos los riesgos y gastos de conservación del inmueble durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio residual predeterminado, restituir el bien, o convenir otra forma de continuar su uso. Es un contrato sui géneris, que constituye una realidad unitaria e independiente, de naturaleza financiero; mal puede entonces pensarse que es un contrato de compraventa con pacto de retrocompra, arrendamiento o algo similar.

HECHOS: XXX, interpuso demanda en contra de ZZZ, y en contra de don F.I.J.J., don Fdo. O.G.S. y don J.A.V.G., en su calidad de fiadores y codeudores solidarios de la demandada principal, y pidió que se declare que el contrato de arrendamiento y opción de compra o leasing inmobiliario sobre dos inmuebles celebrado 27 de agosto de 1997, terminó de pleno derecho por no pago de las rentas. Contrato se convino desde el 1º de agosto de 1997 hasta el 31 de julio de 2017. La renta de arrendamiento mensual sería el equivalente a U.F. 393,29, sin considerar los consumos de gas, calefacción, etc. que serían de cargo de la Arrendadora. Asimismo se convino Pacto Comisorio calificado, acordándose que el contrato de arrendamiento terminaría en forma inmediata y anticipadamente, a sola decisión de la arrendadora, y sin necesidad de declaración judicial, en caso de mora o simple retardo en el pago total o parcial de las rentas de arrendamiento. Esta terminación anticipada acarrearía la caducidad de la opción de compra pactada. Solicitó se declare que caducó la opción de compra; nació para la actora el derecho de exigir la restitución de las propiedades arrendadas; que como no se ha restituido el inmueble cobra a título de cláusula penal y evaluación anticipada de perjuicios una suma equivalente al doble del valor diario de la renta de arrendamiento por cada día de retraso; se le restituyan los inmuebles arrendados; se paguen las rentas de arrendamiento desde abril de 1998 hasta el 8 de octubre de 1998, más el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables; la cantidad de U.F. 3.041,44 por concepto de rentas de ocupación del inmueble, entre el 9 de octubre de 1998 y mayo de 1999, más las que se devenguen durante el juicio y hasta la restitución de los inmuebles, en conformidad con el art. 6º de la Ley 18.101; la cantidad de U.F. 26,22 por cada día de retardo en la restitución de las propiedades, a título de cláusula penal o evaluación anticipada de perjuicios. Esto es desde el 7 de noviembre de 1998; lo adeudado por concepto de contribuciones a los bienes raíces hasta la restitución; los consumos de energía eléctrica, gas, agua potable, gastos comunes y otros análogos, que se adeuden por los inmuebles arrendados, debidamente reajustados según el valor de la U.F., entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan, en conformidad con la cláusula

8º del Contrato y los artículos 10 y 21 de la Ley 18.101.

ZZZ contestó la demanda sosteniendo falta de jurisdicción e incompetencia absoluta del tribunal; que no se trata de un contrato de arrendamiento sino de leasing en su modalidad de "lease-back"; que estamos en presencia de una compraventa con pacto de retrocompra, cuyo precio sería pagado a plazo, bajo la forma de rentas de arrendamiento, pactándose un derecho de opción de compra al final del plazo pactado, y que la demandada jamás entregó materialmente el inmueble. Señala que es injusto lo que pretende la actora, que se le pague el precio de las propiedades y además conservar la cosa objeto de la compraventa; que ésta por graves problemas económicos, no ha podido pagar las rentas. Agrega que puede ser que el contrato dé teóricamente derecho a la actora para pagarse dos veces, pero ello no es equitativo, esta situación constituiría un enriquecimiento sin causa, pues cobraría dos veces el arrendador: Por un lado las rentas de arrendamiento que incluyen el precio y además retendría el bien raíz. Es de justicia que se declare que si el demandante retiene el inmueble no cobre además su precio. Solicita que no se condene a pagar las "rentas" que se cobran en autos, sino que solamente a la entrega del terreno. Además, pide un plazo prudencial para entregar el bien raíz. Luego añade, que la voluntad de la actora ha sido hacer un negocio financiero, prestar dinero y cobrar un legítimo interés por ello, pero no enriquecerse injustamente, sin causa, cobrando dos veces por la misma cosa.

SENTENCIA: Santiago, a seis de marzo de dos mil.

CONSIDERACIONES:

- 15) Que, como ya se dijo a fs. 110, al fallar un incidente de incompetencia del tribunal, el contrato sobre el cual recae este litigio constituye lo que en doctrina se denomina leasing financiero sobre inmuebles, específicamente en su forma de lease-back, esto es, un contrato en virtud del cual una empresa de leasing da en arrendamiento un bien raíz adquirido previamente a la propia arrendataria con tal propósito, obligándose la arrendataria a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado, en que ha asumido la arrendataria todos los riesgos y gastos de conservación del inmueble durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio residual predeterminado, restituir el bien, o convenir otra forma de continuar su uso.
- 16) Estamos frente a un contrato de naturaleza financiero, de un lado un prestamista-comprador-arrendador y por el otro una persona que requiere de un crédito, el deudor-vendedor-arrendatario. Nos encontramos entonces dentro de un contrato sui géneris, que constituye una realidad unitaria e independiente. Mal puede entonces pensarse que estamos ante un contrato de compraventa con pacto de retrocompra, arrendamiento o algo similar.
- 17) No escapa al suscrito la calidad eminentemente financiera del contrato de lease-back, razón por la cual al resolver, se apartará de algunas estipulaciones convenidas por las partes, pues de aplicarse nos distanciaríamos de un negocio meramente financiero y nacerían obligaciones demasiado gravosas, incluso tornándose leoninas. Por lo demás, incluso la propia demandante

así lo percibe, al no haber demandado la totalidad de las prestaciones y derechos que le otorga el contrato.

- 18) El contrato sobre el cual recae este litigio terminó por voluntad expresa de la Arrendadora, el día 8 de noviembre de 1998, razón por la cual la Arrendataria sólo adeudaría las cuotas o rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de abril de 1998 a noviembre del mismo año, esto es por el lapso de siete meses a razón de U.F. 393,29 cada cuota, lo que hace un total de U.F. 2.753,03.

Estima el suscrito excesivas las multas o penas pactadas en este caso, razón por la cual se ve en la obligación de morigerarlas, estableciendo prudencialmente que sobre la suma recién indicada, debidamente reajustada según la variación del valor de la UF, calculado entre el 6 de julio de 1999, fecha de notificación de la demanda, y la fecha en que se haga el pago efectivo, deberá calcularse un interés del 6% anual.

- 19) La restitución de los inmuebles debió efectuarse en el lapso de 30 días a partir del término del contrato, esto es el 8 de diciembre de 1998. La penalización del retraso en la restitución, a juicio del suscrito, es excesiva pues equivale al doble de la renta mensual del leasing, renta que comprende parte de precio o capital e intereses. Habiendo terminado el contrato de leasing, deberá compensarse a la Arrendadora por el perjuicio real sufrido, que equivale a juicio del suscrito, sólo a los intereses que dejó de percibir, calculado sobre el precio de compraventa de los inmuebles pagados por la Cía. de Seguros, esto es la suma de U.F. 43.400, según se desprende de los documentos acompañados a fojas 132, 140, 224 y 234. Habiéndose terminado el contrato de leasing, terminaron para las partes las obligaciones que él conlleva, razón por la cual el único perjuicio que puede sufrir la Cía. de Seguros es el costo del dinero involucrado en la operación. En consecuencia, ZZZ deberá cancelar a título de pena a la Cía. de Seguros, por el retraso en la restitución de los inmuebles, un interés moratorio que el suscrito estima prudencialmente en un 8% anual, por todo el período comprendido entre la notificación de la demanda y la fecha en que se efectúe la restitución, todo ello calculado como ya se dijo sobre el valor de los bienes raíces que para estos efectos consideraron las propias partes de U.F. 43.400, igual al precio de las compraventas antecesoras del contrato de leasing.
- 20) ZZZ deberá cancelar las contribuciones a los bienes raíces proporcionalmente hasta el ocho de noviembre de 1998, siendo de cargo de la Cía. de Seguros las contribuciones que se hayan devengado con posterioridad.
- 21) Las cuentas por consumos deben ser íntegramente de cargo de ZZZ hasta el momento en que se efectúe la restitución material de los inmuebles. Si ellas hubiesen sido pagadas por la Cía. de Seguros, se le deberán restituir reajustadas según la variación de la U.F. entre la fecha de cancelación del consumo y la fecha de reembolso por parte de ZZZ, más un interés del 6% anual.
- 22) Que no procede cobrar rentas por la ocupación del inmueble, desde el 9 de noviembre de 1998, toda vez que a esa fecha terminó el contrato, sin perjuicio de hacer lugar al pago de

una indemnización por el retardo en la restitución.

- 23) La excepción de incompetencia reiterada por la demandada ya fue rechazada por el suscrito, a fojas 110, por sentencia ejecutoriada dictada el 3 de agosto de 1999. Si lo pedido fuere declarar la falta de jurisdicción del suscrito, ello deberá plantearse ante quien corresponda, toda vez que el árbitro no puede pronunciarse sobre su propia jurisdicción.
- 24) El suscrito estima que las partes han tenido motivos plausibles para litigar.
- 25) Procede rechazar todas las demás peticiones, alegaciones y defensas hechas valer por las partes.
- 26) Con lo expuesto y teniendo presente, además, el resto del mérito de autos y de las pruebas acompañadas, las argumentaciones de las partes, los artículos 1545 y siguientes y 1560 y siguientes, ambos del Código Civil y las demás disposiciones legales citadas, las razones doctrinarias y los principios jurídicos de prudencia y equidad tenidos en cuenta al fallar, lo prescrito en los artículos 628, 636 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil y los artículos 1º, 10, 222 y 223 del Código Orgánico de Tribunales.

RESUELVO:

Primero: Se declara que el Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra o Leasing Inmobiliario suscrito entre las partes terminó, el 8 de noviembre de 1998, por no pago de las rentas pactadas, caducando así la opción de compra convenida a favor de ZZZ, a partir del 13 de octubre de 1998.

Segundo: Dentro de treinta días de notificada esta sentencia, ZZZ deberá restituir los inmuebles arrendados.

Tercero: ZZZ deberá pagar, dentro de 30 días de notificada esta sentencia, a la Compañía de Seguros la suma de U.F. 2.753,03 por concepto de rentas de arrendamiento impagas, suma que deberá incrementarse con un interés del 6% anual calculado entre el 6 de julio de 1999 y la fecha en que según esta sentencia debe restituir los inmuebles. A partir de esta última fecha, la tasa de interés se elevará al 8% anual hasta su pago efectivo.

Cuarto: ZZZ deberá pagar a la Cía. de Seguros, por el retardo en la restitución de los inmuebles, un interés moratorio del 8% anual calculado sobre el valor de ellos que se estima en U.F. 43.400, entre el 6 de julio de 1999, fecha de notificación de la demanda, y la fecha en que se efectúe la restitución.

Quinto: ZZZ deberá pagar las contribuciones a los bienes raíces proporcionalmente, hasta el ocho de noviembre de 1998.

Sexto: Todas las cuentas y consumos, deben ser de cargo de ZZZ hasta la fecha en que realice la restitución de los inmuebles. Si ellos hubiesen sido solventados por la Cía. de Seguros, se le deberán restituir esas cantidades debidamente reajustadas según la variación del valor de U.F. entre la fecha de pago y la fecha de reembolso por ZZZ, más un interés del 6% anual sobre ese período.

Séptimo: Los señores don F. I. J. J., don Fdo O. G. S. y don J. A. V. G., responderán de todas las prestaciones arriba señaladas en su calidad de codeudores solidarios.

Octavo: Se rechazan todas las demás peticiones, alegaciones y defensas hechas valer.

Noveno: Cada parte pagará sus propias costas y las comunes serán de cargo de ambas partes por mitades.

Décimo: Se reserva el árbitro la facultad de rectificar errores de copia o de referencia que puedan haberse deslizado en esta sentencia.

Undécimo: Extiéndanse por el Actuario las copias autorizadas de la presente sentencia que las partes le soliciten.

Sentencia pronunciada por el señor juez árbitro arbitrador don Francisco Ruiz-Tagle Decombe.